

HANGKUCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
HANGKUCORP S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de HANGKUCORP S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de HANGKUCORP S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2016, las propiedades de inversión no se encuentran a su valor razonable por US\$2.470.408 de acuerdo al avalúo realizado por un perito independiente. Lo antes mencionado ocasiona que el activo y patrimonio se encuentren subestimados. Adicionalmente, no se ha considerado la vida útil proporcionada en el informe del perito.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Al 31 de diciembre del 2016, el 7% (2015: 53%) de los ingresos de la Compañía se encuentran concentrados en su relacionada, ver Notas 1. **ACTIVIDAD ECONÓMICA** y 15. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**. En el 2016, el 86% de los ingresos de la Compañía se encuentran concentrados en 2 clientes.
8. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía un presenta capital de trabajo negativo por US\$559.953 (2015: US\$1,083.522).

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

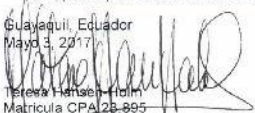
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

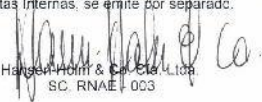
12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El Informe de Cumplimiento Tributario de HANGKUCORP S.A., al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 3, 2017


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 28-895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
S.C. RNAE 1-003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros HANGKUCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

HANGKUCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

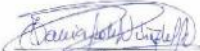
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Exposados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		82,888	69,725
Cuentas por cobrar	4	2,880	7,374
Gastos pagados por anticipado		20,265	71,694
Activos por impuestos corrientes	5	439,602	384,162
Inventarios		2,177	30,000
Total activo corriente		<u>547,812</u>	<u>562,955</u>
Propiedades y equipos, neto	6	50,634	223,657
Propiedades de inversión	7	<u>8,818,395</u>	<u>8,429,160</u>
Total activos		<u>9,416,841</u>	<u>9,215,772</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	8	1,004,265	1,265,688
Cuentas y documentos por pagar	9	64,590	334,908
Gastos acumulados	10	16,802	24,041
Otras cuentas por pagar	11	32,108	21,840
Total pasivo corriente		<u>1,117,765</u>	<u>1,646,477</u>
Obligaciones bancarias	8	1,683,161	2,687,425
Partes relacionadas	12	5,034,798	4,318,648
Otras cuentas por pagar	11	<u>160,135</u>	<u>173,822</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	1,000	1,000
Reserva legal	14	34,500	34,500
Reservas especiales	14	196,142	152,693
Resultados acumulados		157,758	157,758
Resultados del ejercicio		<u>31,582</u>	<u>43,440</u>
Total patrimonio		<u>420,982</u>	<u>389,400</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>9,416,841</u>	<u>9,215,772</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General


Ing. Tania Abad Mosquera
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

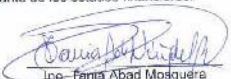
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por actividades ordinarias		960,454	1,197,076
<u>Costos y gastos</u>			
Costos		(27,822)	0
Gastos administrativos		(223,129)	(368,949)
Gastos de ventas		(324,276)	(437,487)
Gastos financieros		(304,309)	(349,173)
Total costos y gastos		(879,536)	(1,155,609)
Otros ingresos, neto		7,336	55,890
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		88,254	97,357
Participación a trabajadores	13	(13,238)	(14,604)
Impuesto a las ganancias	13	(43,434)	(39,304)
Utilidad neta del ejercicio		31,582	43,449

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General


Ing. Fania Abad Mosquera
Contadora

LANGKUCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reservas especiales</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Salidos a diciembre 31, 2014	1,000	17,534	0	157,758	169,658	345,951
Transferencia a reserva legal, ver Nota 14, PATRIMONIO		16,966			(16,966)	0
Transferencia a reservas especiales, ver Nota 14, PATRIMONIO			152,693		(152,693)	0
Utilidad neta del ejercicio				43,449	43,449	43,449
Salidos a diciembre 31, 2015	1,000	34,500	152,693	157,758	43,449	389,400
Transferencia a reservas especiales			43,449		(43,449)	0
Utilidad neta del ejercicio					31,582	31,582
Salidos a diciembre 31, 2016	1,000	34,500	196,142	157,758	31,582	420,982

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Hoi Peng Heng Ku
Gerente General


Ing. Iwila Assad Mesquera
Contadora

HANGKUCORP S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cobros a clientes y relacionados	968,220	1,189,581
Pagos a proveedores y empleados	721,985	(353,889)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>1,690,205</u>	<u>835,692</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(260,354)	(449,486)
Adquisición de propiedades de inversión, neto	(151,000)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(411,354)</u>	<u>(449,486)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos recibidos	0	400,000
Préstamos a largo plazo	(1,265,688)	(738,553)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(1,265,688)</u>	<u>(338,553)</u>
Aumento neto en efectivo	13,163	47,653
Efectivo al comienzo del año	69,725	22,072
Efectivo al final del año	82,888	69,725

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General


Ing. Tania Abad Mosquera
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	31,582	43,449
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	195,142	216,279
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	54
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	56,672	53,908
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	17,563	(113,490)
Inventarios	27,823	(30,000)
Gastos pagados por anticipado	(17,080)	(3,184)
Cuentas por pagar y otros	1,378,503	668,676
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>1,690,205</u>	<u>835,692</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General


Ing. Tania Abad Mosquera
Contadora

HANGKUCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

HANGKUCORP S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los 8 días del mes de agosto del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto del 2011 con el No. 14.588.

El objeto social de la Compañía es la administración, almacenaje y control temporal o permanente de inventarios, consolidación y des-consolidación de cargas de contenedores, depósito comercial privado y público, importación, exportación y alquiler.

Aproximadamente el 7% (2015: 53%) de los ingresos de la Compañía se encuentran concentrados en su relacionada Grifine S.A. En el 2016, el 80% de los ingresos de la Compañía se encuentran concentrados en 2 clientes (Corporación Azucarera Ecuatoriana S.A. Coazucar y Pepsico Alimentos Ecuador Cia. Ltda.).

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de marzo del 2016.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada

para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

Los años de vida útil de estos activos, son los siguientes:

Edificios	20 años
Mejoras	10 - 20 años
Equipos de computación	3 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa el impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

e) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias por alquiler de inmuebles, son reconocidos de acuerdo al estado de la prestación del servicio, sobre el principio del devengado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar se forma de la siguiente manera:

	2016	2015
Cientes	2,934	5,426
Partes relacionadas	0	2,002
Estimación de cuentas de dudoso cobro	(54)	(54)
	<u>2,880</u>	<u>7,374</u>

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los activos por impuestos corrientes se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Crédito tributario por retenciones (1)	142,465	120,390
IVA pagado	390	14,765
Crédito tributario IVA	289,042	242,845
IVA en ventas	7,705	6,082
	<u>439,602</u>	<u>384,162</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente retenciones del periodo 2015 por US\$103,781.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

	2016			
	Saldo inicial	Adiciones	Activaciones	Saldo final (*)
Costos				
Obras en proceso	171,768	253,471	(425,239)	0
Equipos técnicos y maquinarias	60,559	0	0	60,559 10%
Equipos de computación	0	6,883	0	6,883 3%
Total costos	<u>232,327</u>	<u>260,354</u>	<u>(425,239)</u>	<u>67,442</u>
Depreciación acumulada				
Equipos técnicos y maquinarias	(8,670)	(8,056)	0	(14,726)
Equipos de computación	0	(2,082)	0	(2,082)
Total depreciación acumulada	<u>(8,670)</u>	<u>(8,138)</u>	<u>0</u>	<u>(16,808)</u>
Total propiedades y equipos, neto	<u>223,657</u>	<u>252,216</u>	<u>(425,239)</u>	<u>50,634</u>

(*) Porcentajes de depreciación.

	2015			
	Saldo inicial	Adiciones	Activaciones	Saldo final (*)
Costos				
Terrenos	1,809,500	0	(1,809,500)	0
Obras en proceso	857,021	445,030	(1,130,253) (1)	171,788 10%
Equipos técnicos y maquinarias	66,103	4,456	0	60,559 3%
Total costos	<u>2,622,624</u>	<u>449,486</u>	<u>(3,039,753)</u>	<u>232,327</u>
Depreciación acumulada				
Equipos técnicos y maquinarias	(2,800)	(5,870)	0	(8,670)
Total depreciación acumulada	<u>(2,800)</u>	<u>(5,870)</u>	<u>0</u>	<u>(8,670)</u>
Total propiedades y equipos, neto	<u>2,519,824</u>	<u>443,616</u>	<u>(3,039,753)</u>	<u>223,657</u>

(*) Porcentajes de depreciación.

- (1) Durante el año 2015, se activó como parte de propiedades de inversión, ver Nota 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	2016			Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Activaciones	
Costos				
Terrenos (1) (2)	5,309,500	0	0	5,309,500
Edificios	1,198,350	151,000	0	1,349,350
Mejoras	2,318,358	0	425,239	2,743,597
Total costos	8,826,208	151,000	425,239	9,402,447
Depreciación acumulada				
Edificios	(167,570)	(53,925)	0	(221,495)
Mejoras	(229,478)	(133,079)	0	(362,557)
Total depreciación acumulada	(397,048)	(187,004)	0	(584,052)
Total propiedades de inversión	8,429,160	(36,004)	425,239	8,818,395

	2015			Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Activaciones	
Costos				
Terrenos (1) (2)	3,400,000	0	1,909,500	5,309,500
Edificios	1,198,350	0	0	1,198,350
Mejoras	1,188,075	0	1,130,283	2,318,358
Total costos	5,786,425	0	3,039,783	8,826,208
Depreciación acumulada				
Edificios	(113,545)	(53,925)	0	(167,570)
Mejoras	(72,994)	(156,484)	0	(229,478)
Total depreciación acumulada	(186,539)	(210,409)	0	(397,048)
Total propiedades de inversión	5,599,786	(210,409)	3,039,783	8,429,160

- (1) Las obligaciones bancarias mantenidas con el Banco Bolivariano C.A. están garantizadas con hipotecas sobre terrenos avaluados en US\$4,277,235, ver Nota 8. OBLIGACIONES BANCARIAS
- (2) Las obligaciones bancarias mantenidas con el Banco Guayaquil están garantizadas con hipotecas sobre terrenos avaluados en US\$3,260,000, ver Nota 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones bancarias en el corto y largo plazo se componen de la siguiente manera:

	2016		2015	
	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>Porción</u> <u>largo plazo</u>
<u>Banco Guayaquil S.A. (1)</u>				
Préstamo con vencimiento en julio del 2016, a una tasa de interés del 8%	0	0	161,347	0
Préstamo con vencimiento en enero del 2020, a una tasa de interés del 8%	712,598	1,683,161	604,241	2,395,759
<u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>				
Préstamo con vencimiento en julio del 2017, a una tasa de interés del 9.33%	291,667	0	500,000	291,666
Sobregiro	0	0	100	0
	<u>1,004,285</u>	<u>1,683,161</u>	<u>1,265,688</u>	<u>2,687,425</u>

(1) Las obligaciones se encuentran garantizadas con hipotecas sobre terrenos, ver Nota 7.
PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas y documentos por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	2016	2015
<u>Proveedores</u>		
Rinolpavimenta Ecuador S.A.	0	50,945
Ing. José Ruiz Monar	55,885	97,403
Ahcorp Ecuador Cía. Ltda.	0	19,051
Construcciones y Cubiertas Klaere Cía. Ltda.	0	52,985
Varios	8,705	114,524
	<u>64,590</u>	<u>334,908</u>

10. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Sueldos por pagar	0	7,406
Beneficios sociales (1)	3,157	1,793
Obligaciones con el IESS	407	238
Participación a trabajadores	13,238	14,604
	<u>16,802</u>	<u>24,041</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de la provisión por beneficios sociales es como sigue:

	<u>Décimo tercer sueldo</u>	<u>Décimo cuarto sueldo</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	88	850	1,161	2,099
Provisión del período	851	861	425	2,137
Pagos efectuados	(878)	(1,121)	(444)	(2,443)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	61	590	1,142	1,793
Provisión del período	1,375	1,342	690	3,410
Pagos efectuados	(1,314)	(732)	0	(2,046)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>125</u>	<u>1,200</u>	<u>1,832</u>	<u>3,157</u>

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las otras cuentas por pagar en el corto y largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Impuestos por pagar	11,285	0	6,657	0
Arrendos pre-cobrados (1)	20,623	59,865	15,183	83,290
Depósitos en garantías	<u>0</u>	<u>100,270</u>	<u>0</u>	<u>90,532</u>
	<u>32,108</u>	<u>160,135</u>	<u>21,840</u>	<u>173,822</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a ingresos facturados de forma anticipada por 6 años del cliente Worldpanel Ecuador Kantareosa S.A., ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

12. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar con partes relacionadas en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sr. Hang Ku Hoi Peng (1)	4,796,936	4,271,981
Grifine S.A. (2)	1,229,513	46,667
Sr. Hang Ku Hoi Kao	<u>8,349</u>	<u>0</u>
	<u>6,034,798</u>	<u>4,318,648</u>

- (1) Mediante acuerdo de pagos de deuda firmado entre las partes el 2 de enero del 2017, el Sr. Hang Ku Hoi Peng otorga un periodo de gracia, sin intereses hasta el 31 de diciembre del 2018. Al 1 de enero del 2019 se analizará el monto acumulado de la deuda, y se establecerá un plan de pago de acuerdo a la liquidez de la empresa.

- (2) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, acuerdo de pagos de deuda de Hangkucorp S.A. a Grifine S.A.

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamiento	59,589	661,958
Compra de materiales	0	39,550
Inventarios	0	30,000
Préstamos	1,689,603	1,024,114
Otros	5,764	6,828

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	88,254	97,357
Participación a trabajadores	(13,238)	(14,604)
Gastos no deducibles	<u>2,770</u>	<u>953</u>
Utilidad gravable	77,786	83,706
Impuesto causado	17,113	18,415
Anticipo determinado	43,434	39,304
Crédito tributario años anteriores	(120,390)	(55,914)
Retenciones en la fuente	<u>(65,509)</u>	<u>(103,780)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(142,465)</u>	<u>(120,390)</u>

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital social suscrito y pagado de la Compañía está compuesto de 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Reservas especiales

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2015, se resuelve la no distribución de las utilidades disponibles del ejercicio 2014, y constituir una reserva especial.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de arrendamiento Kantar Worldpanel Ecuador Kantarecsa S.A.

Con fecha 13 de noviembre del 2015, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Kantar Worldpanel Ecuador Kantarecsa S.A., los bienes objetos del contrato son:

- Oficina 808, con un área de 56 m², junto con el parqueo #P165
- Oficina 809, con un área 88.60 m², junto con el parqueo #P166

El canon mensual acordado entre las partes por las oficinas para el primer año es: a) Oficina 808, la suma de US\$10 más IVA por cada metro cuadrado; y, b) Oficina 809, la suma de US\$10 por cada metro cuadrado.

A partir del segundo año hasta el quinto las partes acuerdan: a) Oficina 808, la suma de US\$12 más IVA por cada metro cuadrado; y, b) Oficina 809, la suma de US\$12 por cada metro cuadrado.

Los cánones se cancelarán por adelantado por parte de la arrendataria, a la firma del presente contrato. El plazo del contrato es de 5 años.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta ingresos por este concepto de US\$14,534 (2015: US\$2,169) y cánones de arrendamiento anticipados por US\$80,688 (2015: US\$98,473), ver Nota 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Contrato de arrendamiento de parqueo Pepsico Alimentos Ecuador Cía. Ltda.

Con fecha 18 de marzo del 2015, se firma contrato de arrendamiento con la Compañía Pepsico Alimentos Ecuador Cía. Ltda., los bienes objetos del contrato son:

- Área de parqueo de 607 m², ubicada en la vía de ingreso del complejo, distribuida en 3 sectores:
 - o 8 m x 47 m (sector izquierdo)
 - o 6 m x 21.50 m (sector derecho)
 - o 6 m x 17 m (sector derecho)

Las partes contratantes fijan como canon de arrendamiento el valor de US\$3.20 más IVA cada metro cuadrado, es decir un total de US\$1,942. El canon tendrá un reajuste anual, igual a la inflación que establezca el INEC, o de acuerdo al precio de mercado vigente por cada metro cuadrado.

El plazo del contrato es de 3 años forzoso, el cual concluirá el 15 de abril del 2018, siendo renovable por un periodo de 5 años.

Durante el año 2016, los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento con Pepsico Alimentos Ecuador Cía. Ltda. ascienden a US\$28,408 (2015: US\$21,306).

Contrato de arrendamiento de naves #2 y #3 a Pepsico Alimentos Ecuador Cía. Ltda.

Con fecha 18 de marzo del 2015, se firma contrato de arrendamiento con la Compañía Pepsico Alimentos Ecuador Cía. Ltda., los bienes objetos del contrato son:

- Nave # 2 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,865 m².
- Nave # 3 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,960 m².

Las partes contratantes fijan como canon de arrendamiento la cantidad de US\$6 más IVA, por cada metro cuadrado. El canon tendrá un reajuste anual, igual a la inflación que establezca el INEC, o de acuerdo al precio de mercado vigente por cada metro cuadrado.

El plazo del contrato es de 3 años forzosos, el cual concluirá el 15 de abril del 2018, siendo renovable por un periodo de 5 años.

Durante el año 2016, los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento con Pepsico Alimentos Ecuador Cía. Ltda. ascienden a US\$347,652 (2015: US\$315,304).

Contrato de arrendamiento de naves #8, #9, #10 a Corporación Azucarera S.A. Coazucar Ecuador

Con fecha 10 de junio del 2015, se firma contrato de arrendamiento con la Corporación Azucarera S.A. Coazucar Ecuador, los bienes objetos del contrato son:

- Nave # 8 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,745 m².
- Nave # 9 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,745 m².
- Nave # 10 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,760 m².

Las partes contratantes fijan como canon de arrendamiento la cantidad de US\$6.20 más IVA, por cada metro cuadrado. Este canon se mantendrá por el lapso de 2 años.

El plazo del contrato es de 2 años forzosos, el cual concluirá el 30 de junio del 2017, siendo renovable por un periodo de 2 años, en donde el canon tendrá un reajuste anual, igual a la inflación que establezca el INEC, siendo este no mayor al 10%.

Con fecha 1 de agosto del 2016, celebran el adendum modificatorio al contrato de arrendamiento celebrado el 10 de junio del 2015, el objeto del adendum es:

- Modificar el canon de arrendamiento de la Nave # 8 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,745 m² a razón de USD\$5.20 cada metro cuadrado por un total de US\$9,074 más IVA.
- Modificar el canon de arrendamiento de la Nave # 9 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,745 m² a razón de USD\$5.20 cada metro cuadrado por un total de US\$9,074 más IVA.
- Modificar el canon de arrendamiento de la Nave # 10 del complejo de bodega y Logística Empresarial Hangkucorp, con un área de parqueo de 1,760 m² a razón de USD\$5.20 cada metro cuadrado por un total de US\$9,152 más IVA.

El nuevo valor del canon de arrendamiento de las naves 8, 9 y 10 continuará vigente hasta el vencimiento del contrato, es decir hasta el 30 de junio del 2017.

Durante el año 2016, los ingresos procedentes del contrato de arrendamiento con Corporación Azucarera S.A. Coazucar Ecuador ascienden a US\$427,350 (2015: US\$225,875).

Contrato de arrendamiento Marcimex S.A.

Con fecha 5 de julio del 2016, se firma el contrato de arrendamiento con la compañía Marcimex S.A., los bienes objeto del contrato son:

- Inmueble ubicado en la ciudadela La Alborada, etapa 2, manzana AB, solar 15.

El canon mensual acordado entre las partes es de US\$2,700 más IVA durante los dieciocho primeros meses. El canon de arrendamiento se incrementará a partir del décimo noveno mes según el porcentaje que corresponda al índice anual de inflación establecido por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censo INEC hasta seis meses. Posteriormente, a partir del tercer año se volverá a incrementar el canon de arrendamiento estableciendo un nuevo valor que se mantendrá hasta el quinto año en base al porcentaje que corresponda al índice anual de inflación establecido por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censo INEC.

El plazo del contrato es de cinco años.

La arrendataria entrega en garantía US\$5 400 valor que servirá para hacer reparaciones que deban realizarse a fin de que el inmueble sea entregado en las mismas condiciones.

Contrato de arrendamiento con Grifine S.A.

Con fecha 4 de enero del 2016, se realiza el adendum modificatorio al contrato de arrendamiento celebrado con Grifine S.A. el 1 de julio del 2013, el objeto del adendum es reducir el área de arrendamiento de terreno de una extensión de 22,241.86 m² a una extensión de 17,025.43 m²; además modificar el canon de arrendamiento a razón de US\$0.50 por m² y otorgar un periodo de gracia de cinco meses (enero a mayo 2016). En el adendum también acuerdan extender el plazo de arrendamiento del terreno por 47 años más, siendo la fecha de vencimiento el 30 de junio del 2063.

Con fecha 1 de julio del 2013, se firma contrato de arrendamiento con la compañía relacionada Grifine S.A. por un total de 22,241.86 m²: i) 18,793.86 m² con un canon de arrendamiento de US\$3 por m²; y, ii) 3,448 con un canon de arrendamiento de US\$6, a un plazo de 10 años, siendo la fecha de vencimiento 30 de junio del 2023.

Acuerdo de pago de deuda de Hangkucorp S.A. a Grifine S.A.

Con fecha 2 de enero del 2017, las partes acuerdan que al 1 de enero del 2019 se analizará el saldo adeudado para definir el plan de pagos de acuerdo a la liquidez de Hangkucorp S.A., otorgando un periodo de gracia hasta el 31 de diciembre del 2018 sin recargo de intereses.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo por pagar a Grifine S.A. asciende a US\$1,229,513, ver Nota 12 PARTES RELACIONADAS.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 3, 2017) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.